

香港電台電視部·土地註冊處

香港市民對『土地註冊制度』普遍認識調查報告

2009 年 3 月 31 日

引言

購入一個理想家居是很多人夢寐以求的夢想，準備置業時，買家不但要確保有足夠資金，更重要是對樓宇資料有充分掌握，包括樓宇面積、樓齡、物業交易次數、物業過往及現時業主資料等。而樓宇買賣亦與土地註冊制度息息相關，香港在 2004 年通過《土地業權條例》，目的是以業權註冊制度取代契約註冊制度。究竟買家置業時會否查核物業業主的資料？他們對土地註冊制度的認知如何？同時，政府如何能提高市民對土地註冊制度的認知？為了解這些問題，香港電台電視部於 2009 年 2 月委託香港城市大學專上學院社會科學學部進行香港市民對『土地註冊制度』普遍認識的問卷調查。

結果發現，大部份受訪市民(90.2%)認為準備購入物業時，有需要去確定物業的賣家是否該物業的真正業主，但有一半以上市民(56.7%)並不知道註冊業主未必是該物業的法定業主。另外，接近一半受訪市民未曾聽過契約註冊、業權註冊或《土地業權條例》，他們亦不知道現行的是甚麼土地註冊制度，可見如何加強市民對相關制度和條例的認識確實值得關注。

市民查核物業業主資料的概況

調查是以問卷形式進行，在街頭訪問了 600 名 30 歲或以上市民，了解他們對購入物業時，認為是否需要核實物業業主資料，以及對土地註冊制度的認知。

調查發現，大部份(90.2%)受訪市民認為準備購入物業時，有需要去確定物業的賣家是否該物業的真正業主，只有少數市民(只有 9.8%)認為沒有需要去核實物業的業主(見表 1)。而認為有需要的市民主要會透過地產經紀、銀行或律師樓去查核物業業主的資料(79.8%)，其次是透過自己或親友尋找資料(18.9%) (見表 2)。

土地註冊處是市民可從那裡查核業主資料的政府部門。大部份(77.6%)市民均能指出這點，但亦有部分市民(10.3%)不知道可從那個政府部門查核物業的業主資料(見表 3)。

根據現行的契約註冊制度，在土地登記冊登記為業主的人，不一定是法定業主，因為他的業權可能有不明確或欠妥之處，而他也可能受到沒有註冊的權益影響。調查發現過半的受訪者(56.7%)並不認識現行制度這個不明確性 (見表 4)。

受訪市民中，66.7%知道賣出物業或抵押物業時，業主是要提供以前的樓契(見表 5)，此舉主要因為能夠證明誰是業主(39.8%)，其次為令買家安心(36.5%)(見表 6)。

市民對土地註冊制度的認知

調查亦訪問了受訪者對土地註冊制度和《土地業權條例》的認知程度。結果顯示，超過半數市民沒有聽過契約註冊 (50.3%)。另外也有 31%市民表示聽過，但不明白甚麼是契約註冊，只有 18.7%表示聽過而且明白甚麼是契約註冊(見表 7)。

至於市民對業權註冊的了解，亦與契約註冊甚為相似。近一半(47.3%)的市民表示沒有聽過業權註冊，只有 23%表示聽過而且明白，其餘市民表示聽過，但不明白甚麼是業權註冊(29.7%)(見表 7)。

現行的土地註冊制度是採用契約註冊制度，調查發現，大部份受訪者對此不甚了解。六成市民表示不知道 (60.2%)，18.8%誤為是業權註冊制度，能正確指出是契約註冊制度的只有 21.0% (見表 8)。這顯示出一般市民對相關制度普遍欠缺認識。

另外，雖然《土地業權條例》在 2004 年已經獲得立法會通過，但仍未正式生效。調查結果顯示，六成的受訪市民表示從來沒有聽過《土地業權條例》(61.5%)，只有近四成市民表示他們曾聽過(38.5%)(見表 9)。負責研究的香港城市大學專上學院社會科學學部講師林之博士和首席講師張兆球博士解釋，市民普遍認為法律是深奧和難明的事情，而《土地業權條例》和業權註冊制度又相當技術性，同時尚未實施，所以市民除非牽涉樓宇買賣或土地權益，否則不會花太多精神和時間去了解這些條文。

雖然市民對《土地業權條例》認知不是很高，但大部分受訪市民(89.5%)表示，業權註冊制度能讓市民只需要透過查閱「業權註冊紀錄」便能確定物業的業主，免卻律師重覆查閱以前的樓契，並省卻業主和銀行儲存大量樓契的不便，此舉實在是一項重大改進(見表 10)。

林之博士和張兆球博士指出，目前的契約註冊制度存有不明確性，新的業權註冊制度具有相當多的優點，可是市民對此普遍並不認識。為了提高市民對土地註冊制度的認知，有需要加強公眾宣傳及教育方面的工作。

調查亦顯示，96.2%受訪市民認為公眾宣傳及教育計劃對提高市民對於業權註冊制度的認知是十分重要(見表 19)。林之博士和張兆球博士認為，政府部門可以製作電視宣傳短片提高市民的關注，但由於業權註冊制度內容相當技術性，以專題電視節目詳細解釋細節是較為恰當的。

影響對土地註冊制度認知的因素

調查發現，受訪者對土地註冊制度和《土地業權條例》的認知，與他們曾否擁有物業和是否從事相關行業有顯著關係。曾擁有物業者，顯著地較多表示聽過而且明白甚麼是契約註冊制度(22.1%)和業權註冊制度(28.7%)，他們也較未曾擁有過物業者有較多認識現時是施行契約註冊制度(24.4%)和有聽過《土地業權條例》(41.1%)(見表 11、13、15 和 17)。

另外，從事和土地物業買賣有關行業的受訪者，亦顯著地較多表示聽過而且明白什麼是契約註冊制度(34.1%)和業權註冊制度(48.8%)，他們也較並非從事相關行業的受訪者有較多認識現時是施行契約註冊制度(34.1%)和有聽過《土地業權條例》(41.5%)(見表 12、14、16 和 18)。

調查樣本

這項調查以三十歲或以上香港市民為對象，以結構性問卷於六個地區(銅鑼灣、北角、觀塘、旺角、沙田、荃灣)進行街頭訪問。調查訪問於 2009 年 2 月尾及 3 月初進行。共成功完成 600 份問卷。

受訪市民中，68.2%介乎 30 至 49 歲，29.0%是 50 至 69 歲，2.8%是 70 歲或以上。男性受訪者佔 49.0%，女性佔 51.0%，他們的教育以中學或預科為主(49.1%)，其次為大專/大學(27.7%)和小學(11.0%)(見表 20、21 和 22)。

受訪者大部分擁有或曾擁有物業(58.1%)，接近四成市民未曾擁有物業(41.9%)(見表 23)。

他們的職業大部分與土地物業買賣無關(91.8%)，只有小部分受訪者從事與土地物業買賣有關的行業(6.8%)，例如律師、地產、銀行及測量等(見表 24)。

調查研究員：

林之博士，人口學家，香港城市大學專上學院社會科學學部講師

張兆球博士，香港城市大學專上學院社會科學學部首席講師

統計圖表

表 1: 受訪市民認為準備購入物業時，是否有需要去確定物業的賣家是該物業的真正業主(N =600)

	%
有需要	90.2%
沒有需要	9.8%

表 2: 受訪市民查核物業業主的主要途徑 (可選多項) (N =600)

途徑	%
地產經紀	40.1%
銀行	26.3%
律師樓	13.4%
自己	11.7%
親友	7.2%
其他:如政府部門	1.3%

表 3: 受訪市民認為從以下政府部門可查核物業的業主資料(N =600)

政府部門	%
土地註冊處	77.6%
地政總署	5.5%
屋宇署	3.7%
差餉物業估價署	2.8%
其他	0.1%
不知道	10.3%

表 4: 受訪市民是否知道在土地註冊處查到某物業的註冊業主是某人，但其實某人未必是該物業的法定業主(N =600)

	%
知道	43.3%
不知道	56.7%

表 5: 受訪市民認為賣出物業或抵押物業時，業主是否要提供所有以前的樓契(N=600)

提供樓契	%
要	66.7%
不要	12.0%
不知道	21.3%

表 6. 受訪市民認為提供所有以前的樓契的原因 (可選多項) (N=600)

原因	%
證明誰是業主	39.8%
令買家安心	36.5%
符合銀行按揭要求	23.0%
其他	0.7%

表 7: 受訪市民對土地註冊制度(契約註冊和業權註冊)的認知(N=600)

認知程度	契約註冊	業權註冊
聽過，而且明白	18.7%	23.0%
聽過，但不明白	31.0%	29.7%
沒聽過	50.3%	47.3%

表 8: 受訪市民是否能識別現行的土地註冊制度 (N=600)

土地註冊制度	%
契約註冊	21.0%
業權註冊	18.8%
不知道	60.2%

表 9: 受訪市民對《土地業權條例》的認知(N=600)

有否聽過《土地業權條例》	%
有	38.5%
沒有	61.5%

表 10: 在業權註冊制度下，市民可以查閱一份「業權註冊紀錄」，就能確定物業的業主是誰，律師可省卻重覆查閱所有樓契，業主和銀行亦可省卻儲存大量樓契。受訪市民認為這是否一項重大改進？(N=600)

業權註冊制度是否一項重大改進	%
是	89.5%
否	10.5%

表 11: 受訪市民曾否(無論是過往/現在)擁有物業和契約註冊制度認知的關係(百分率) (N =600)

聽過和明白甚麼是契約註冊	有沒有擁有物業	
	有	沒有
聽過，而且明白	22.1%	13.6%
聽過，但不明白	30.2%	32.0%
沒聽過	47.7%	54.4%
總計	100.0%	100.0%

表 12: 受訪市民是否從事和土地物業買賣有關的職業和契約註冊制度認知的關係(百分率) (N =600)

聽過和明白甚麼是契約註冊	是否從事和土地物業買賣有關的職業		
	是	否	待業
聽過，而且明白	34.1%	17.5%	12.5%
聽過，但不明白	29.3%	31.6%	0.0%
沒聽過	36.6%	50.9%	87.5%
總計	100.0%	100.0%	100.0%

表 13: 受訪市民曾否(無論是過往/現在)擁有物業和業權註冊制度認知的關係(百分率) (N =600)

聽過和明白甚麼是業權註冊	有沒有擁有物業	
	有	沒有
聽過，而且明白	28.7%	14.8%
聽過，但不明白	29.1%	30.8%
沒聽過	42.2%	54.4%
總計	100.0%	100.0%

表 14: 受訪市民是否從事和土地物業買賣有關的職業和業權註冊制度認知的關係(百分率) (N =600)

聽過和明白甚麼是業權註冊	從事和土地物業買賣有關的職業		
	是	否	待業
聽過，而且明白	48.8%	21.1%	25.0%
聽過，但不明白	24.4%	30.5%	0.0%
沒聽過	26.8%	48.4%	75.0%
總計	100.0%	100.0%	100.0%

表 15: 受訪市民曾否(無論是過往/現在)擁有物業和現行土地註冊制度認知的關係(百分率) (N =600)

現行土地註冊制度	有沒有擁有物業	
	有	沒有
契約註冊	24.4%	16.4%
業權註冊	23.9%	12.0%
不知道	51.7%	71.6%
總計	100.0%	100.0%

表 16: 受訪市民是否從事和土地物業買賣有關的職業和現行土地註冊制度認知的關係(百分率)
(N =600)

現行土地註冊制度	是否從事和土地物業買賣有關的職業		
	是	否	待業
契約註冊	34.1%	20.4%	0.0%
業權註冊	34.1%	17.6%	25.0%
不知道	31.8%	62.0%	75.0%
總計	100.0%	100.0%	100.0%

表 17: 受訪市民曾否(無論是過往/現在)擁有物業和《土地業權條例》認知的關係(百分率) (N =600)

有聽過《土地業權條例》	曾否(無論是過往/現在)擁有物業	
	有	沒有
有	41.1%	34.8%
沒有	58.9%	65.2%
總計	100.0%	100.0%

表 18: 受訪市民是否從事和土地物業買賣有關的職業和《土地業權條例》認知的關係(百分率)
(N =600)

有聽過《土地業權條例》	是否從事和土地物業買賣有關的職業		
	是	否	待業
有	41.5%	38.4%	25.0%
沒有	58.5%	61.6%	75.0%
總計	100.0%	100.0%	100.0%

表 19: 公眾宣傳及教育計劃的效用(N =600)

公眾宣傳及教育計劃是否有效用	%
是	96.2%
否	3.8%

表 20: 受訪市民的年齡 (N=600)

年齡	%
30至49歲	68.2%
50至69歲	29.0%
70歲或以上	2.8%

表 21: 受訪市民的性別 (N = 600)

性別	%
男	49.0%
女	51.0 %

表 22: 受訪市民的教育程度 (N=600)

教育程度	%
小學	11.0%
中學/預科	49.1%
大專/大學	27.7%
大學以上	10.2%
不願回答	2.0%

表 23: 受訪者是否擁有物業(N=600)

有沒有擁有物業	%
有	58.1%
沒有	41.9%

表 24: 受訪者職業是否和土地物業買賣有關 (N=600)

職業	%
是	6.8%
否	91.8%
待業	1.4%